



ASA METROPOLIS FII

RELATÓRIO GERENCIAL - NOVEMBRO 2022

ASA METROPOLIS FII

INFORMAÇÕES GERAIS

Dividend
Yield no Mês

1,00%

Retorno
Total no Mês

-4,70%

Cota a Valor
de Mercado

R\$ 76,90

Rend. Distrib.
no Mês / cota

R\$ 0,77

Rend. últ.
12 meses / cota

R\$ 9,77

Rend. Acum.
início / cota

R\$ 18,72

Patrimônio Líq.
(milhões)

R\$ 90,1

Imóveis
(milhões)

R\$ 175,6

Cota a Valor
Patrimonial

R\$ 88,59

ABL do
Fundo

18.421 m²

Vacância
Física

6,4%

WALE
(anos)

3,3

 Retornos e Liquidez

 Rendimentos

 Portfolio

 Imóveis

 Últimas Informações

Código de Negociação:

ASMT11

CNPJ:

38.293.921/0001-62

Taxa de Administração e Gestão:

1,20% a.a. *

Taxa de performance:

20% s/ Benchmark

(Benchmark = IPCA + yield IMA-B 5)

Gestão, Mandato e Segmento:

Ativa, Híbrido e Híbrido

Quantidade de cotas:

1.017.316

Gestor:

ASA Asset 2 Gestão de Recursos
LTDA.

Administrador:

BTG Pactual Serviços Financeiros
S.A. DTVM

Início do Fundo:

26/02/2021

Prazo:

Indeterminado

* A base de cálculo das taxas de Gestão e Administração é o patrimônio líquido do Fundo e passará a ser o valor de mercado se o Fundo fizer parte do índice de mercado IFIX

Comentários da Gestão

Prezados investidores do ASA Metropolis, este relatório busca fazer uma breve retrospectiva do fundo e falar um pouco sobre os desafios para 2023.

Nossos inquilinos de forma geral mantiveram suas ocupações, com a exceção de 2 andares no Ed. Flamengo, que representam 6% da área locável do fundo, onde a saída de um inquilino já foi comunicada há alguns meses e estamos trabalhando para que seja rapidamente alugada.

Mantivemos um relacionamento próximo com nossos inquilinos, auxiliando em suas demandas e sempre visando uma parceria de longo prazo. Os contratos foram reajustados pelos seus respectivos índices de inflação.

Se do lado dos ativos as coisas andaram conforme a nossa expectativa inicial, do lado do passivo do fundo, o contexto mudou bastante de janeiro 21 até agora.

As projeções de juros futuros e inflação se provaram totalmente equivocadas com a elevação da tensão política a partir do segundo semestre de 2021, seguida da inflação global impulsionada por problemas na cadeia logística e pela guerra da Ucrânia.

O Boletim Focus de 28 de janeiro de 2021 previa IPCA de 3,5% para aquele ano, mas terminou em 10%. A meta para a taxa Selic no fim do período era de 3,5% para 2021 e 5% para 2022, mas terminou em 9,25% em 2021 e 13,75% em 2022.

Estes fatores resultaram num aumento das despesas de juros do fundo, com efeito econômico equivalente quando esses juros são subtraídos dos rendimentos ou quando são acumulados no passivo do fundo, reduzindo o valor da cota patrimonial.

Quando realizamos a segunda emissão do fundo, encerrada em abril de 2022, o objetivo inicial era comprar mais um ou dois ativos e com isso diluir o peso da alavancagem no patrimônio do fundo naturalmente. As condições adversas do mercado se impuseram e captamos R\$ 10 milhões para podermos honrar com o cronograma de amortizações por pouco mais de 12 meses.

Desde o final de abril até hoje, final de 2022, infelizmente ainda não vislumbramos a melhora nas condições de mercado necessária para viabilizar uma nova oferta para fazermos aumentos de capital do fundo. Pelo contrário, após as eleições as incertezas aumentaram, e hoje ainda não há convicção entre os agentes econômicos sobre quais serão os rumos da política econômica do novo governo e seus impactos sobre inflação e juros.

Comentários da Gestão

Feita esta breve retrospectiva, é importante traçar os rumos e os desafios que o fundo deverá encontrar ao longo do ano de 2023.

O fundo tem um cronograma de amortizações projetado de cerca de R\$ 10 milhões, que precisam ser obtidos basicamente através de dois caminhos: venda de ativos ou captação de novos recursos. Como gestores devemos analisar as possibilidades e apresentar a opção mais favorável para o cotista. Trata-se de um dilema entre a precificação dos ativos uma eventual venda e a precificação das cotas em uma emissão de novas cotas.

A princípio, preferimos captar recursos a vender ativos, uma vez que entendemos que é um bom momento para comprar e não para vender. Acreditamos que nossos imóveis ainda deverão render bons aluguéis e obter valorizações futuras. Caso chegue alguma proposta vantajosa de aquisição poderemos certamente vender algum imóvel, desde que isso gere valor a nossos investidores.

É importante que os cotistas se lembrem de olhar o valor patrimonial do fundo e não apenas a variação dos rendimentos, especialmente num fundo que tem

alavancagem como o nosso. Quando os juros sobem, os dividendos devem cair, mas quando os juros caírem, mais cedo ou mais tarde, os rendimentos tendem a subir. Isso não é nenhuma previsão, é apenas uma descrição do funcionamento de um fundo com a estrutura de capital como a do Metropolis.

Num momento que muitos fundos estão descontados em relação aos seus valores patrimoniais, os cotistas mais atentos podem encontrar oportunidades de compra ou, ao menos, não venderem suas cotas em condições desfavoráveis com base no preço que alguns estão negociando, mas que não representa o valor intrínseco dos ativos do fundo.

Qualquer informação ou proposta concreta que tivermos, será comunicada pelos meios formais aos cotistas, incluindo consultas ou assembleias. É bom lembrar que neste mês serão atualizados os laudos de avaliação dos imóveis do fundo, fiquem atentos nos nossos relatórios mensais.

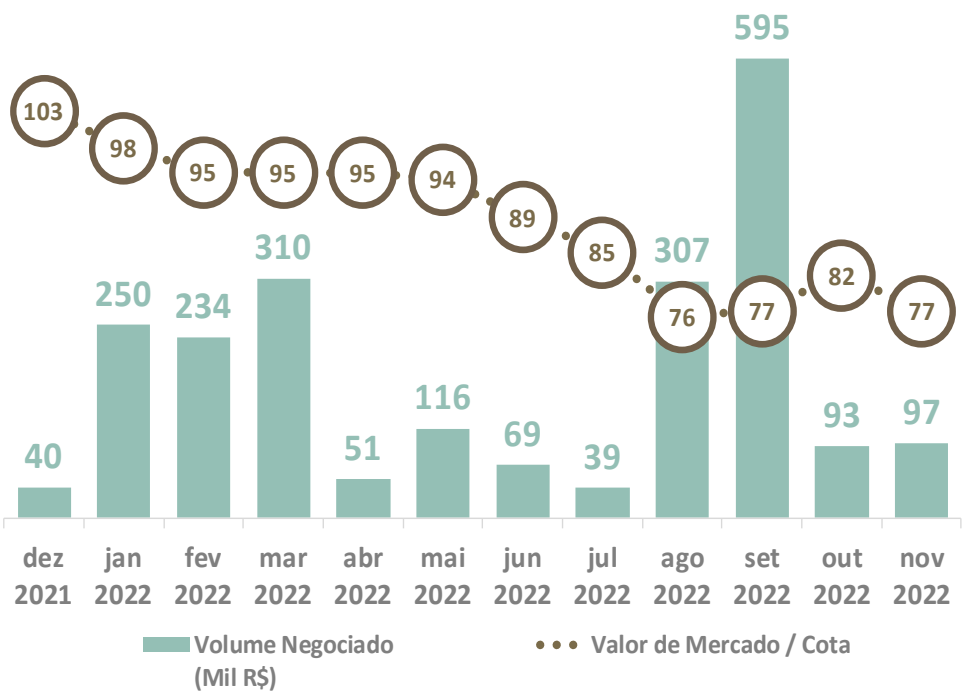
É um prazer já termos mais de 300 cotistas participando do fundo, esperamos ver esse número crescer cada vez mais. Estamos aqui para responder suas dúvidas e questionamentos, nossa parceria é de longo prazo e a transparência é a base dela.

Boas festas e um ótimo 2023!

ASA METROPOLIS FII

Retorno e Liquidez do Fundo

Mercado Secundário: Cotações e Volume Negociado



Retorno Total do Fundo e Índices de Mercado

	nov-22	12 meses	2022	2021	Início
Valor de Mercado	-4,7%	-13,4%	-17,3%	13,1%	-6,5%
Valor Patrimonial	0,5%	5,9%	3,9%	4,1%	8,1%
CDI	1,0%	12,0%	11,1%	4,1%	15,7%
IFIX	-4,2%	11,2%	2,2%	-2,8%	-0,7%
IBOVESPA	-3,1%	10,4%	7,3%	-4,7%	2,2%
IMA-B	-0,8%	6,8%	6,6%	1,1%	7,8%

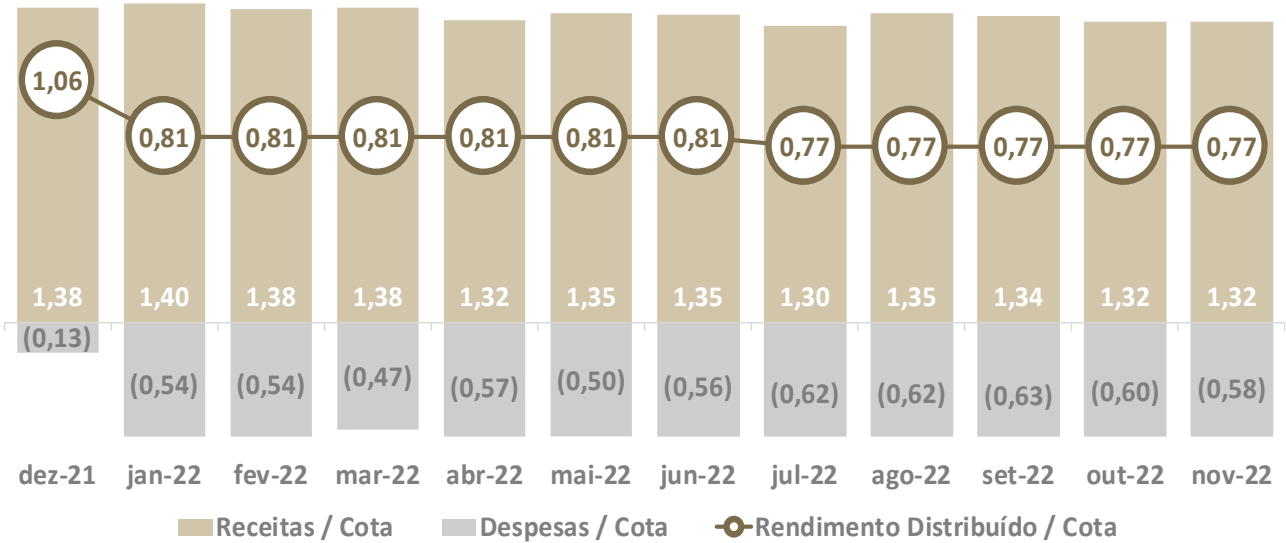
Data de início: 26/02/2021



ASA METROPOLIS FII

Rendimentos do Fundo

Histórico de Distribuição de Rendimentos



Base de Cálculo dos Rendimentos

Valores em R\$	Nov-2022	2ºS 2022
Total de Receitas	1.341.718	6.749.309
Locação	815.572	4.007.726
FII	481.600	2.355.200
Financeiras	44.545	386.383
Total de Despesas	(586.082)	(3.100.197)
Imobiliárias	0	0
Administrativas	(124.870)	(663.463)
Financeiras	(461.212)	(2.436.734)
Resultado Disponível	755.636	3.649.113
Reserva	(27.698)	(267.554)
Rendimento Distribuído	783.333	3.916.667

Portfolio

Balanço do Fundo

Carteira	Valor	% do PL
Imóveis	108,5	120,4%
Fundos Imobiliários	35,8	39,7%
Renda Fixa	4,5	5,0%
Passivo	(60,9)	(67,6%)
Valores a receber	2,2	2,5%
Patrimônio Líquido	90,1	100,0%

Data-Base: 30/11/2022 | Valores em milhões de reais

Informações do Passivo: CRI

Série do CRI	330	331	195 / 196
Fundo	CORE Metropolis FII	CORE Metropolis FII	Flamengo FII
Securitizadora	RB Capital	RB Capital	RB Capital
Emissão / Repactuação	01/04/2021	01/04/2021	21/06/2022
Vencimento	17/03/2031	17/03/2031	16/06/2031
Remuneração	CDI + 2,75%	IPCA + 6,20%	CDI + 2,75%
Carência parcial de Juros	-	-	Até 15/03/2023 *
Carência de Principal	Até 14/07/2022	Até 14/07/2022	Até 16/10/2022
Despesas Financeiras em dez-22	0,16	0,30	0,26
Amortização próximos 12 meses	1,06	3,82	5,01
Saldo Atualizado	11,74	47,67	34,36

Data-Base: 30/11/2022 | Valores em milhões de reais | Fonte: <https://opeacapital.com>

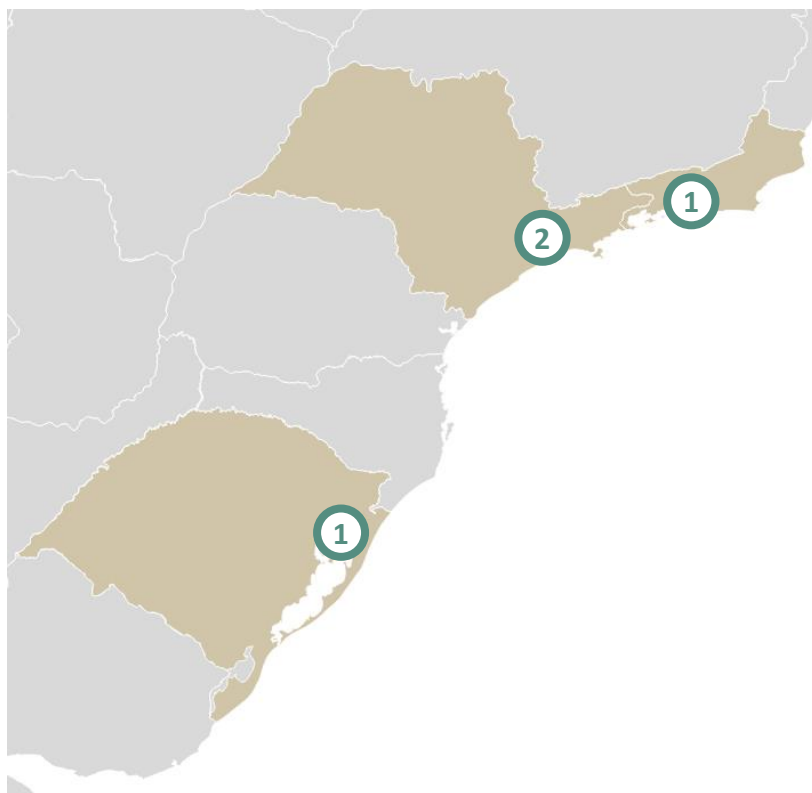
* Carência parcial de 75%



ASA METROPOLIS FII

Imóveis

Distribuição dos Imóveis

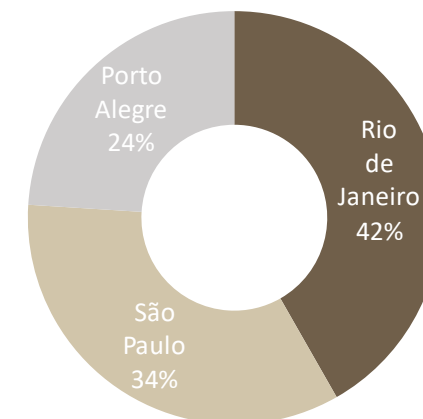


Indicadores Médios dos Imóveis

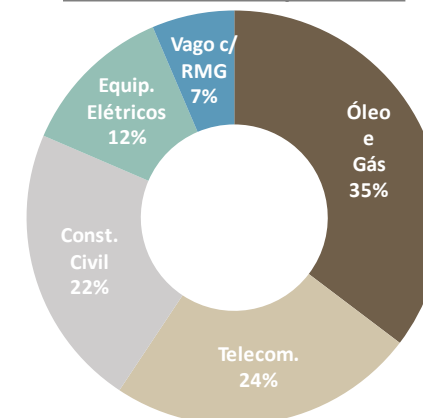
UF	Ativos	Valor (MM R\$)	WALE (anos)	Vacância Física
SP	Ed. Souza Aranha II	59,9	7,7	0%
RS	Ed. Porto Alegre	32,2	2,9	0%
SP	Ed. Souza Aranha I	16,4	1,8	0%
RJ	Ed. Flamengo	67,1	1,7	15%
Total		175,6	3,3	6%

Imóveis detidos pelo Fundo de forma direta ou indireta, considerando a aquisição do Ed. Flamengo Park Towers – Torre A por meio do Flamengo FII. A vacância física do Ed. Flamengo está coberta por RMG durante dois anos a partir de 21/06/2021.

Imóveis por Cidade



Setor dos Inquilinos



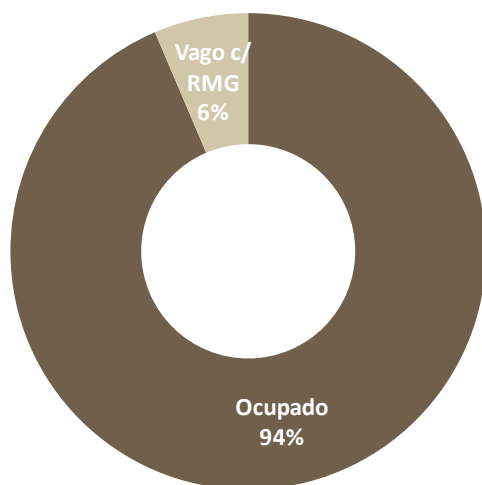
% da ABL



ASA METROPOLIS FII

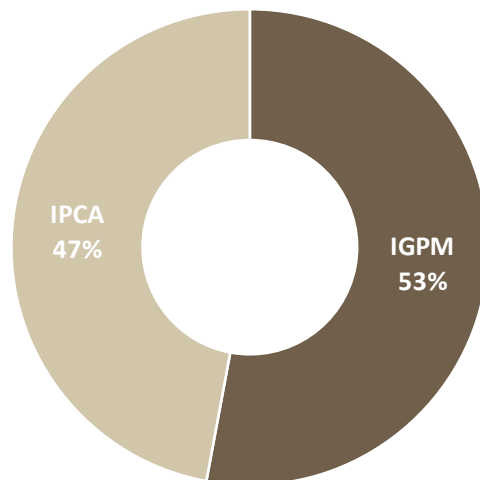
Imóveis

Ocupação da Carteira



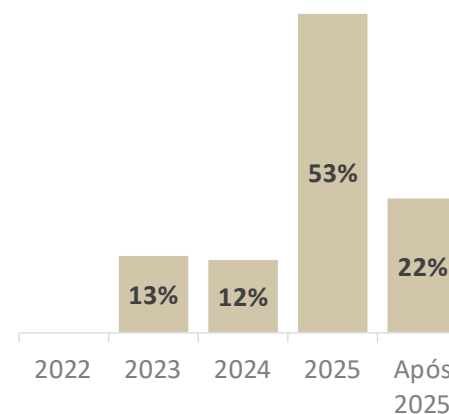
% da ABL

Índice de Reajuste dos Contratos



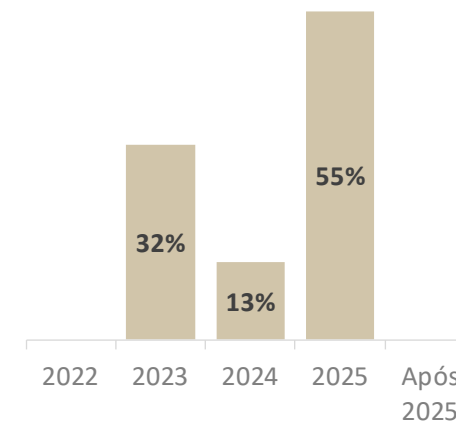
% da ABL

Vencimento dos Contratos



% da ABL ocupada

Revisional dos Contratos



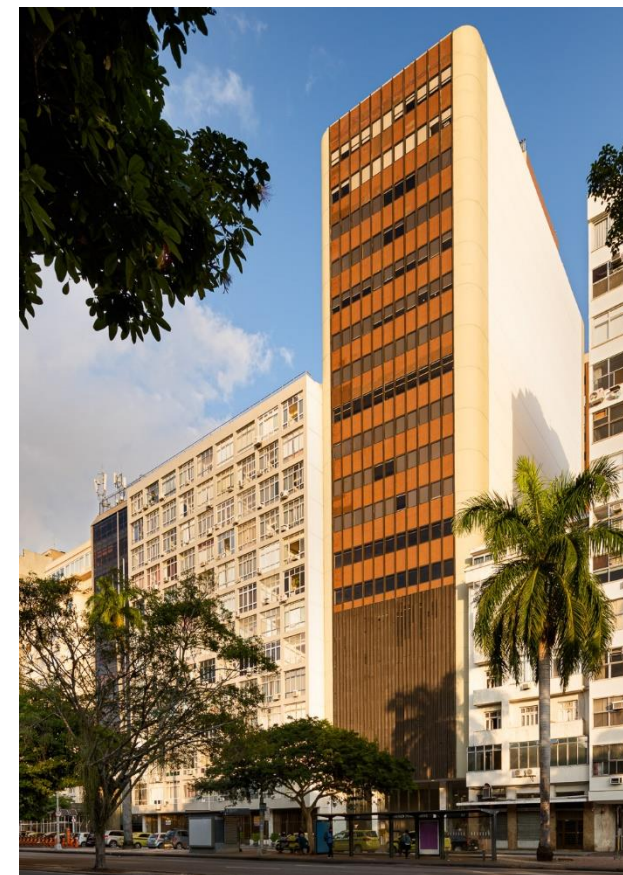
% da ABL ocupada



ASA METROPOLIS FII

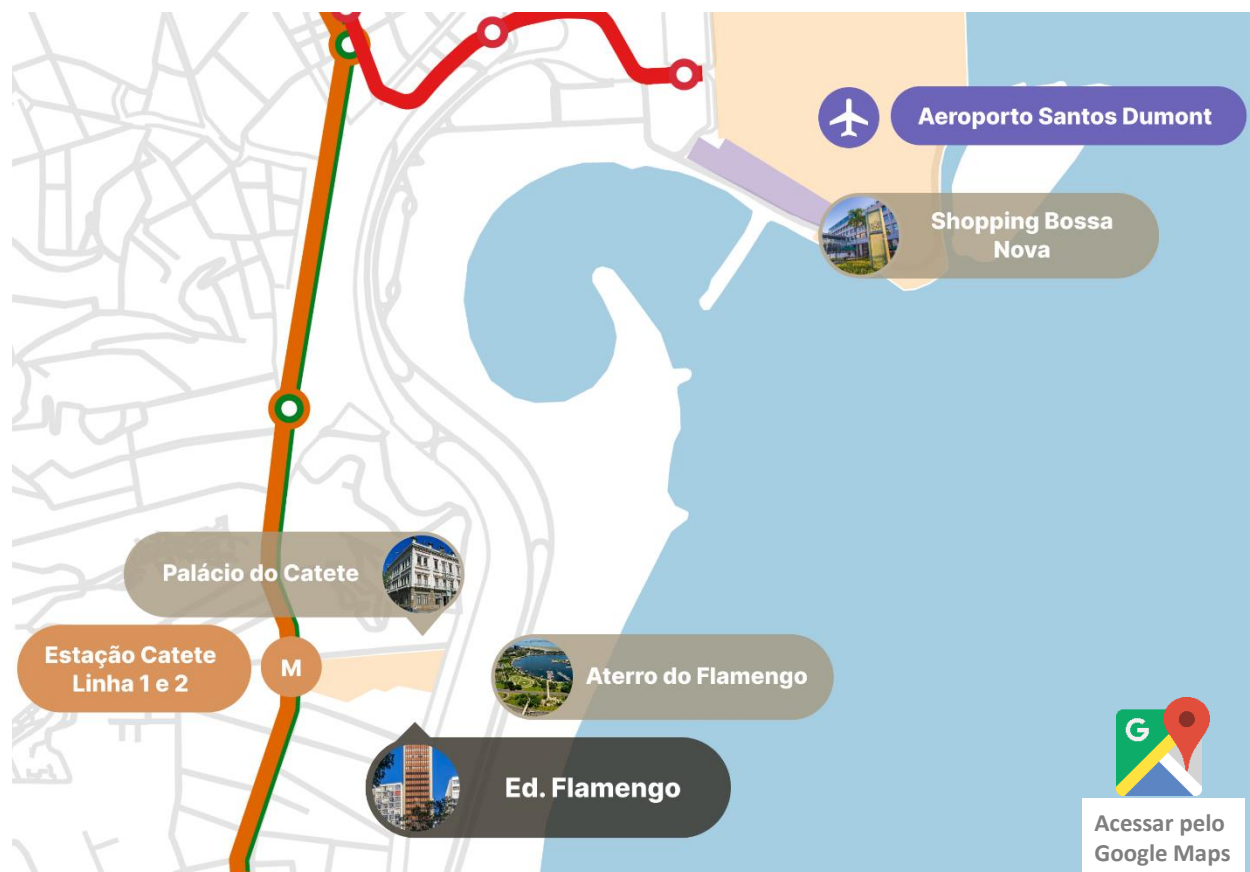
|Ed. Flamengo

Edifício corporativo com retrofit realizado em 2010, na orla do Aterro do Flamengo, bem servido de transportes públicos (próximo às linhas 1 e 2 do metrô). Localização privilegiada com vista para os dois principais cartões- postais do Rio de Janeiro (Pão de Açúcar e Cristo Redentor).



ASA METROPOLIS FII

|Ed. Flamengo



Total: 7.690 m²

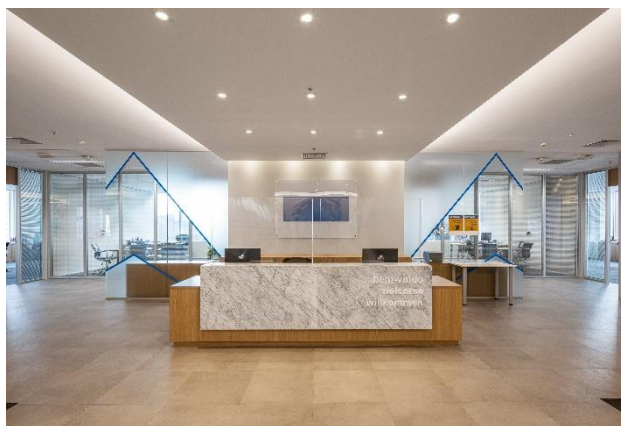
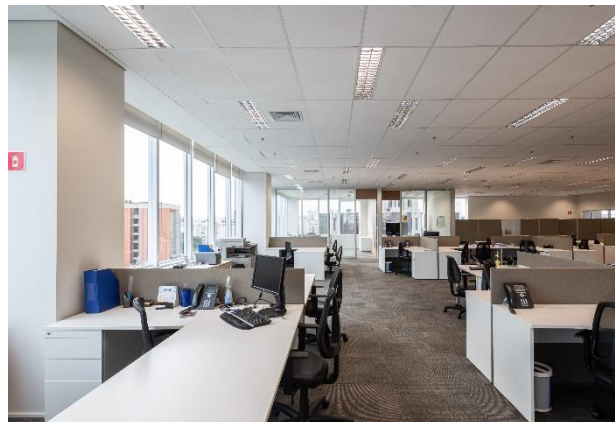
Cobertura		
18º	Ocupado	590
17º	Ocupado	590
16º	Ocupado	592
15º	Ocupado	592
14º	Ocupado	592
13º	Ocupado	592
12º	Ocupado	592
11º	Ocupado	592
10º	Ocupado	592
9º	Ocupado	592
8º	Ocupado	592
7º	Vago	592
6º	Vago	590
5º	Estacionamento	
4º	Estacionamento	
3º	Estacionamento	
2º	Estacionamento	
1º	Estacionamento	
T	Recepção	

Rua Ferreira Viana Palácio do Catete

ASA METROPOLIS FII

| Ed. Souza Aranha II

Edifício corporativo construído sob encomenda (BTS) em 2016 com características construtivas de alto padrão, laje com amplo vão livre e utilização flexível por um ou mais locatários. Próximo à linha esmeralda da CPTM, no eixo sul de expansão da cidade de São Paulo, com boa oferta de serviços no entorno.



ASA METROPOLIS FII

| Ed. Souza Aranha II



Cobertura		Total: 4.079 m²
7º	Ocupado	583
6º	Ocupado	583
5º	Ocupado	583
4º	Ocupado	583
3º	Ocupado	583
2º	Ocupado	583
1º	Ocupado	583
T	Recepção	
1º SS	Estacionamento	
2º SS	Estacionamento	

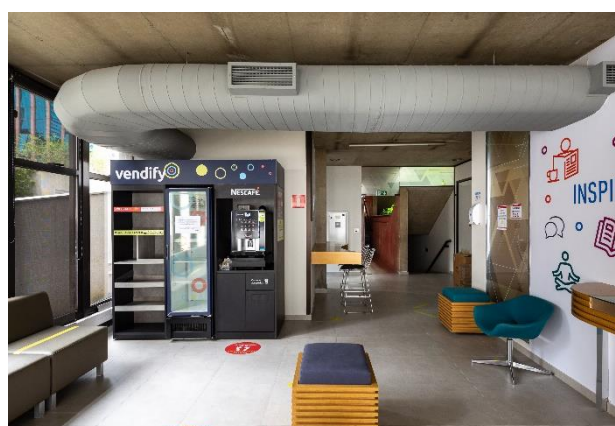
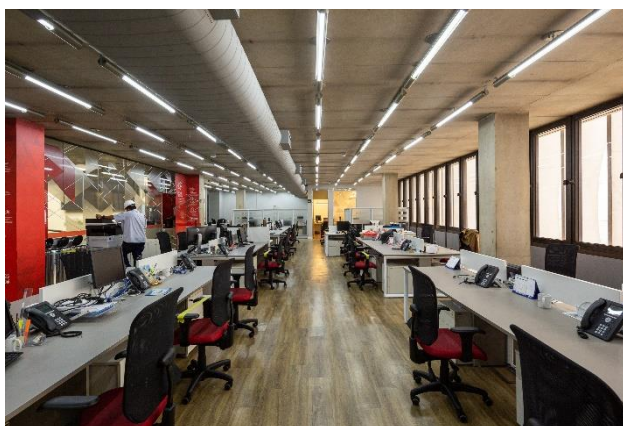
Av. A. E. de Souza Aranha



ASA METROPOLIS FII

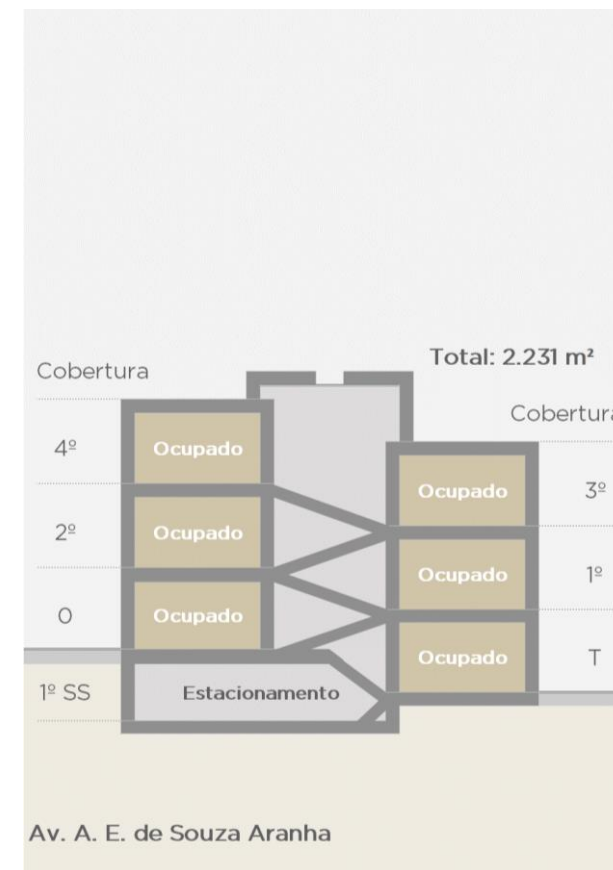
| Ed. Souza Aranha I

Imóvel construído nos anos 80 com técnicas de engenharia visionárias para a época. Baixo custo de manutenção, teto retrátil que facilita a circulação de ar natural e infraestrutura atualizada. Próximo à linha esmeralda da CPTM, no eixo sul de expansão da cidade de São Paulo, com boa oferta de serviços no entorno.



ASA METROPOLIS FII

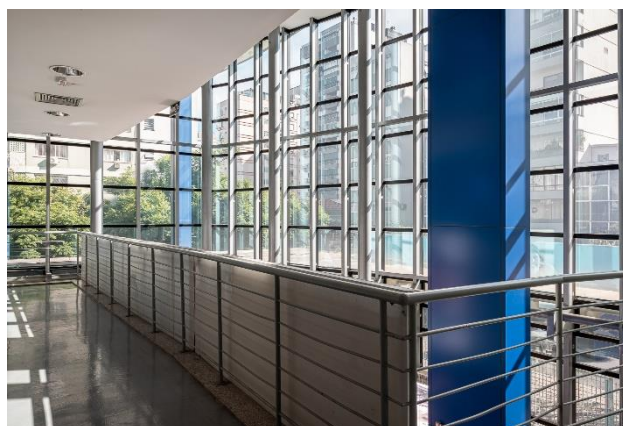
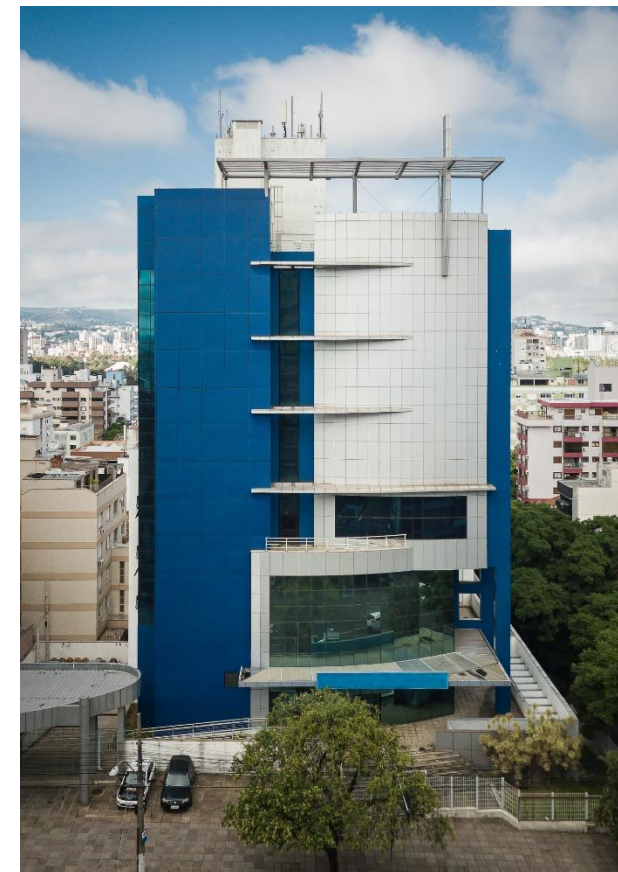
| Ed. Souza Aranha I



ASA METROPOLIS FII

| Ed. Porto Alegre

Edifício construído sob encomenda (BTS) para empresa do setor de telecomunicações, utilizado como centro de monitoramento e distribuição de infraestrutura na região de Porto Alegre. Localizado na região central da cidade, entre o Parque Farroupilha e o bairros Moinhos de Vento.



ASA METROPOLIS FII

| Ed. Porto Alegre



Total: 4.421 m²		
Cobertura	Ocup.	
6º	Ocupado	512
5º	Ocupado	512
4º	Ocupado	512
3º	Ocupado	532
2º	Ocupado	236
1º	Ocupado	456
T	Ocupado	780
1º SS	Ocupado	472
2º SS	Ocupado	259
Rua Garibaldi		Rua Tomaz Flores



ASA METROPOLIS FII

|Últimas informações

16/08/2022: Fato Relevante sobre alteração do código de negociação do Fundo (Fato Relevante)

16/08/2022: Fato Relevante sobre finalização da aquisição do controle acionário da Gestora CORE Real Estate (Fato Relevante, Instrumento Particular e Regulamento)

04/08/2022: Ata da Assembleia Geral Extraordinária (Ata)

21/07/2022: Convocação de AGE para atualização do regulamento (Proposta do Administrador)

14/07/2022: Convocação de AGE para atualização do regulamento (Carta Consulta e Proposta do Administrador)

04/07/2022: Notificação de rescisão antecipada de locatária do Flamengo FII (Fato Relevante)

05/05/2022: Fato Relevante sobre aquisição do controle acionário da Gestora CORE Real Estate (Fato Relevante)



ASA METROPOLIS FII

| Glossário

- **Dividend Yield:** termo em inglês que representa a relação entre o rendimento pago pelo Fundo e o valor de mercado da sua cota (ou, na falta dele, pelo valor patrimonial)
- **Retorno Total:** taxa de retorno calculada com base no ganho de capital e nos rendimentos distribuídos em um período
- **Volume Negociado:** volume financeiro negociado no mercado secundário em determinado período
- **Cota a Valor de Mercado:** valor por cota do fechamento das negociações no mercado secundário em determinado período
- **Cota a Valor Patrimonial:** valor por cota de fechamento contábil do balanço do Fundo em determinado período
- **ABL:** área bruta locável de empreendimentos imobiliários
- **Vacância Física:** área não ocupada de um empreendimento em relação à área total
- **WALE (Weighted Average Lease Expiry):** termo em inglês que representa prazo de vencimento médio dos contratos de locação ponderado pela área
- **Resultado:** valor líquido reconhecido pelo Fundo representado pela diferença entre receitas e despesas
- **Reserva:** valores de resultado do Fundo não distribuído no período
- **RMG:** Renda Mínima Garantida
- **CRI:** Certificado de Recebíveis Imobiliários



Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do Fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e consequentemente possíveis variações no patrimônio investido. O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.



Contato

GESTOR

- Email: contato@asainvestments.com.br
- Telefone: +55 11 3900-5581
- Site: asainvestments.com

ADMINISTRADOR

- Email: ri.fundoslistados@btgpactual.com
- Site: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

ESCRITURADOR

- Email: escrituracao@btgpactual.com